

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2019/DS-ST
Ngày: 18/10/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C - TỈNH LONG AN**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Hữu Lộc.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành.
2. Ông Huỳnh Kim Sơn.

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C: Bà Nguyễn Mỹ Vi – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1985; địa chỉ: số 104, Khu 1, ấp C, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Võ Hòa T, sinh năm: 1984. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2018); địa chỉ: Ấp 6, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn D, sinh năm: 1966; địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

(Ông T có mặt, ông D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 03/10/2018, nguyên đơn trình bày: Ngày 27/01/2018, ông Nguyễn Hữu H và ông Võ Văn D ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đối với thửa đất 6217, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 300m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Ông H đã đặt cọc cho ông D 100.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 27/3/2018, ông D có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông H sẽ giao đủ tiền. Do ông D không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên ông H yêu cầu ông D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên.

- Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2019 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/01/2018 giữa ông Nguyễn Hữu H và ông Võ Văn D về việc mua bán đối với thửa đất 6217, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 300m². Yêu cầu ông D trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng, ông Nguyễn Hữu H đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn D.

- Đối với bị đơn ông Võ Văn D: Tòa án đã tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác hợp lệ nhưng ông D không làm bản tường trình và không tham gia giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, đồng thời chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Ông Võ Văn D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng nên căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng, về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi ký kết hợp đồng các bên đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì đến nay thời hạn đặt cọc đã hết nhưng ông D không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng cam kết, vi phạm hợp đồng đã giao kết với ông H. Căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông D có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc theo thỏa thuận hợp đồng, do đó yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Hữu H khởi kiện ông Võ Văn D là vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Võ Văn D đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác hợp lệ nhưng ông D không làm bản tường trình và không tham gia giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Võ Văn D.

[2] Về nội dung: Ngày 27/01/2018, ông Nguyễn Hữu H và ông Võ Văn D ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đối với thửa đất 6217, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 300m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông Võ Văn D đã nhận 100.000.000 đồng tiền cọc, ông Nguyễn Hữu H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 396286 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn D ngày 19/7/2013.

[3] Xét thấy: Về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi ký kết hợp đồng các bên đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì đến nay thời hạn đặt cọc đã hết (đã quá 02 tháng) nhưng ông D không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng cam kết, vi phạm hợp đồng đã giao kết với ông H. Căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông D có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc đã nhận và phải chịu phạt cọc cho ông H theo thỏa thuận hợp đồng. Do ông D không tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông H đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 396286 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn D ngày 19/7/2013 (số thửa 6217, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An), hiện ông Nguyễn Hữu H đang giữ nên buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả lại cho ông Võ Văn D.

[4] Về án phí: Buộc ông Võ Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016. Hoàn trả tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Hữu H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, 35, 147 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Võ Văn D.

- Tuyên hủy hợp đồng (đặt cọc) mua bán đất ngày 27/01/2018, giữa ông Võ Văn D và ông Nguyễn Hữu H tại thửa đất 6217, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 300m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Buộc ông Võ Văn D hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là: 200.000.000 đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 396286 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn D ngày 19/7/2013 (số thửa 6217, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An).

2. Về án phí: Buộc ông Võ Văn D phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Hữu H số tiền tạm ứng án phí là 5.300.000 đồng tại biên lai số 0000820 ngày 15/02/2019 và biên lai số 0001493 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc bản án niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự được quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Hữu Lộc